Planujesz przeprowadzkę bliżej Warszawy? Porównujemy ceny mieszkań w okolicznych miastach

data aktualizacji: 2026.05.26 autor: ARTYKUŁ SPONSOROWANY



(fot.pexels)

Codzienne dojazdy ze Skierniewic czy Żyrardowa do pracy w Warszawie potrafią pochłonąć kilka godzin dziennie. Jeśli masz dość spędzania połowy życia w pociągach, ale na zakup mieszkania w stolicy nie pozwala ci budżet, dobrym rozwiązaniem może być lokal w jednej z miejscowości położonych wzdłuż głównych tras dojazdowych do Warszawy. W artykule pokazujemy, jakie mieszkania, w jakich cenach oferują podwarszawskie miejscowości.

Ceny w Warszawie wciąż zaporowe

Podróż Kolejami Mazowieckimi z Żyrardowa do Warszawy Centralnej trwa 50 minut, a ze Skierniewic 1 godz. 10 min. W skali tygodnia roboczego, w pociągu spędzasz więc ponad 8 godzin (dla Żyrardowa) i ponad 11 godzin (dla Skierniewic) Przeprowadzka do stolicy byłaby najlepszym rozwiązaniem, ale przez średnią cenę metra kwadratowego nowego mieszkania w Warszawie, która zbliża się do 20 000 zł, dla wielu to nieosiągalna opcja. Za 50-metrowe M zapłacisz w stolicy ok. 998

000 zł.

Dobra wiadomość jest taka, że wcale nie musisz wybierać między Warszawą a długim dojazdem. Miasta tzw. obwarzanka warszawskiego dają realny kompromis – krótszy dojazd, niższe ceny mieszkań niż w Warszawie i nadal dobry dostęp do usług, placówek edukacyjnych czy medycznych.

PRZECZYTAJ TAKŻE:

Elastyczne zarządzanie adresem firmy w centrum Warszawy

Co oferują miasta podwarszawskie i jak drogie są tam mieszkania?

Każde z tych miast ma inny charakter, inną grupę docelową i inną mocną stronę. Jedne są zlokalizowane bliżej stolicy, inne wyróżniają niższe ceny, a jeszcze inne dużo zieleni.

- **Marki**. Z punktu widzenia stosunku ceny do czasu dojazdu – jedna z najlepszych opcji. Średnio 10 801 zł za mkw. i 30 minut autobusem do Dworca Wileńskiego. Atutem jest też położenie przy trasie S8 i sąsiedztwo dużych centrów handlowych. Najbliższe dzielnice Warszawy to Targówek i Białołęka.
- **Wołomin**. Nowe mieszkania kosztują tam średnio 11 272 zł za mkw. W zamian musisz zaakceptować dłuższy dojazd: ok. 40 minut koleją do Targówka. Dobry wybór dla osób pracujących hybrydowo, którym dłuższa droga 1–2 razy w tygodniu nie sprawia problemu.
- **Zielonka**. Dobry wybór dla rodzin chcących mieszkać blisko natury, ponieważ miasto przylega do dużych kompleksów leśnych. Dojazd do centrum zajmuje ok. 25 minut koleją, 18 minut autem. Średnia cena za metr kwadratowy: 11 600 zł.
- **Ząbki**. Tuż za miejską granicą Warszawy, dojazd koleją do Dworca Wileńskiego zajmuje ok. 20 minut. Średnia cena to ok. 12 441 zł za mkw. Miasto szybko się rozbudowuje, dlatego przybywa zarówno mieszkań, jak i punktów handlowo-usługowych.
- **Piaseczno**. SKM dowozi do centrum w ok. 30 minut, samochodem dojedziesz w 20 minut. Najbliższą dzielnicą warszawską dla Piaseczna jest Ursynów. Średnia stawka 13 248 zł za mkw. ulokowała Piaseczno w środku zestawienia cenowego.
- **Otwock**. Otoczony lasami sosnowymi, z dawnym uzdrowiskowym charakterem, dzięki czemu powietrze należy do jednego z czystszych w regionie. Ceny wciąż sporo niższe niż w Pruszkowie (ok. 13 735 zł za mkw.), ale dłuższy dojazd do Warszawy (ok. 40 minut). Najbliższa dzielnica to Wawer.
- **Pruszków**. Najszybsze połączenie z centrum stolicy spośród wszystkich miast w zestawieniu – 25 minut Kolejami Mazowieckimi w stronę Mokotowa i centrum, autem podobnie. Cena jest tu jednak najwyższa, ponieważ wynosi średnio 14 964 zł za mkw. Płacisz więcej, ale codziennie odzyskujesz minuty. Najbliższe dzielnice Warszawy to Włochy i Ursus. Pełną ofertę inwestycji powstających w Pruszkowie znajdziesz w wyszukiwarce **https://rynekpierwotny.pl/s/nowe-mieszkania-pruszkow/.**
- **Legionowo**. Wybór dla osób, dla których woda i tereny rekreacyjne to argument. Zalew

Zegrzyński leży kilkanaście minut jazdy autem od miasta. Czas dojazdu koleją do Warszawy zajmuje ok. 35 minut.

Zestawienie miast – dojazd, ceny, dzielnica Warszawy

Miasto	Cena za mkw.	Czas dojazdu do Warszawy komunikacją miejską	Najbliższa dzielnica Warszawy
Warszawa	19 960 zł	–	–
Marki	10 801 zł	30 min. autobusem	Targówek/Białołęka
Wołomin	11 272 zł	40 min. koleją	Targówek
Zielonka	11 600 zł	25 min. koleją	Targówek/Rembertów
Ząbki	12 441 zł	20 min. koleją	Targówek/Rembertów
Piaseczno	13 248 zł	30 min. koleją	Ursynów
Otwock	13 735 zł	40 min. koleją	Wawer
Pruszków	14 964 zł	25 min. koleją	Ursus/Włochy

Ile realnie zaoszczędzisz?

Teraz czas na szybką kalkulację. Mieszkanie 2-pokojowe 50 mkw. kosztuje:

- w Warszawie: ok. 998 tys. zł;
- w Pruszkowie: ok. 748 tys. zł (oszczędność ok. 250 tys. zł względem Warszawy);
- w Otwocku: ok. 687 tys. zł (oszczędność ok. 311 tys. zł);
- w Piasecznie: ok. 662 tys. zł (oszczędność ok. 336 tys. zł);
- w Ząbkach: ok. 622 tys. zł (oszczędność ok. 376 tys. zł);
- w Zielonce: ok. 580 tys. zł (oszczędność 418 tys. zł);
- w Wołominie: ok. 564 tys. zł (oszczędność ok. 434 tys. zł);
- w Markach: ok. 540 tys. zł (oszczędność ok. 458 tys. zł).

Grodzisk Mazowiecki – niska cena, duży wybór mieszkań i dobry dojazd do stolicy

Jeśli mieszkasz w Żyrardowie czy Skierniewicach i nie chcesz przeprowadzać się zbyt daleko od domu, rozważ Grodzisk Mazowiecki, który leży przy linii kolejowej obsługującej południowo-zachodni odcinek Mazowsza. To kameralne miasto z dobrym dojazdem do centrum stolicy, ale niegraniczące bezpośrednio z Warszawą. Średnia cena za metr kwadratowy wynosi tam ok. 11 828 zł. Jeśli rozważasz tę opcję, sprawdź aktualne oferty nowych mieszkań na stronie **https://rynekpierwotny.pl/s/nowe-mieszkania-grodzisk-mazowiecki/.**

Jak sprawnie znaleźć nowe mieszkanie pod Warszawą?

Aby ułatwić sobie proces poszukiwania nowego mieszkania, załóż bezpłatne Konto Mieszkaniowe na RynekPierwotny.pl, aby otrzymywać powiadomienia o nowych inwestycjach w wybranych przez ciebie miastach pod Warszawą. Na tym portalu znajduje się aż 91 proc. wszystkich ofert rynku

pierwotnego w Polsce. Możesz też skorzystać z interaktywnej mapy w opisie każdej inwestycji, dzięki czemu wygodnie sprawdzisz odległość do stacji kolejowej, szkół i sklepów. Wszystko to sprawi, że szybciej wybierzesz miasto realnie pasujące do twojego stylu życia, bez zbędnego klikania po różnych portalach

Źródło:
https://zyrardow.eglos.pl/aktualnosci/item/45520-planujesz-przeprowadzke-blizej-warszawy-porownujemy-ceny-mieszkan-w-okolicznych-miastach